

Reguleringsplan for Tveide næringspark

Reguleringsbestemmelser

Tilhørende plankart, revidert 24.03.2022

Tilhørende planbeskrivelse, revidert 04.04.2022

PlanID: 20200006

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for forretning, næring, industri og kontor.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

- | | |
|--------------------------------|-------|
| - Vann- og avløpsanlegg | o_BVA |
| - Forretning/ kontor/ industri | BKF |
| - Kontor/ industri | BKB |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- | | |
|---|-------|
| - Kjøreveg | o_SV |
| - Gang-/sykkelveg | o_SGS |
| - Gangveg/gangareal/gågate | o_SGG |
| - Annen veggrunn - grøntareal | o_SVG |
| - Leskur/plattformtak | o_SP |
| - Kollektivholdeplass | o_SKH |
| - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer | o_SKF |

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr. 3)

- | | |
|---------------------|-------|
| - Blå/grønnstruktur | o_GBG |
| - Naturområde | o_GN |
| - Turveg | o_GT |
| - Vegetasjonsskjerm | o_GV |
| - Vannspeil | o_GVS |

Hensynssoner (PBL §12 -6)

- | | |
|--|------|
| - Sikringsone, frisikt | H140 |
| - Støysone, rød sone | H210 |
| - Støysone, gul sone | H220 |
| - Faresone, ras og skredfare | H310 |
| - Faresone, flom | H320 |
| - Faresone, høyspentanlegg/ høyspentkabler | H370 |
| - Hensynssone, bevaring naturmiljø | H560 |

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides/dokumenteres følgende:

- 3.1.1** Situasjonsplan i målestokk 1:500 som blant annet skal vise minimum adkomst, planeringshøyder, bebyggelsens plassering, parkering, og areal tilrettelagt for rednings- og slokkemannskap.
- 3.1.2** Det skal utarbeides en plan for flytting og gjenbruk av dyrka mark. Der dyrka mark eller beitemark fjernes, skal øverste jordlaget nyttes til landbruksformål et annet sted. Jorda kan enten nyttes til etablering av beite eller forbedring av fulldyrka mark. Kommunens landbruksrådgiver skal godkjenne planen.
- 3.1.3** **Overvannshåndtering**
Detaljert overvannshåndteringsplan (heretter OVP) skal følge byggesøknad for hvert byggetrinn. Flere tomter kan ha felles løsning som oppfyller krav til flomkapasitet.
OVP skal vise hvor overvann ledes fra tette flater til areal på tomten for infiltrasjon, eventuell avrenningslinje/flomvei på tomt. Takvann fra bebyggelse skal ledes til terreng på egen tomt. For å kartlegge infiltrasjonsevne må det utføres infiltrasjonstest. Nivå for grunnvannstand må også kartlegges nærmere.
Parkeringsplasser og internveger med fast dekke, skal ha avrenning til åpne fordrøyningskanaler. OVP skal vise flomveier og tiltak for å rense vannet, både i anleggsfasen og permanent fase. Det tillates ikke direkte utslipp av spillvann til bekk eller terreng.
Alt overflatevann som samles fra overflater, skal ledes via tilstrekkelige sedimentasjonsløsninger og eventuelt oljeavskillere før utslipp.
- 3.1.4** VA-plan skal utarbeides. Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett. Den til enhver tid gjeldende VA-norm i Birkenes kommune, skal følges ved utarbeiding av VA-plan. Prinsippene beskrevet i VAO-rammeplan, revidert 25.03.2021, skal ligge til grunn.
- 3.1.5** **Grunnforhold**
Det må foretas grunnundersøkelse, og geologisk stabilitet må være dokumentert.
- 3.1.6** **Radon**
Dersom radonfaren for den enkelte tomt ikke er avklart, skal det gjøres tiltak mot radonstråling ved bygging
- 3.1.7** **Forurensning**
Før oppstart av arbeid skal det foreligge vedtatt tiltaksplan for håndtering av svovelholdige masser. Tiltaksplanen skal godkjennes av Statsforvalteren. Tiltak skal følges opp i søknad om tillatelse.
For å fastsette sulfidinnhold innenfor planområdet, skal det under anleggsarbeid foretas regelmessige prøver av utsprenget masse og overflatevann. Det skal gjennomføres jevnlig prøvetaking fra tilløp og avløp.
Det skal foretas vannovervåking og kartlegging av resipientens før-tilstand minimum 1 år før anleggsvirksomhet, samt overvåking av vannkvaliteten gjennom driftsfasen.

3.2 Parkering

Parkering skal etableres innenfor areal avsatt til bebyggelse- og anleggsformål. Parkeringsdekningen skal følge den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Birkenes kommune. Dette gjelder også krav til sykkelparkering, HC -plasser og tilrettelegging for lading til el-kjøretøy.

3.3 Avkjørselspiler

Fri sikt i avkjørsler skal være minst 3 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og minst 20 meter til hver side målt langs veikant fra senter av avkjørselen. Plassering av avkjørslene kan justeres sideveis +/- 3 meter.

3.4 Regulerte høyder

Regulerte høyder har en målenøyaktighet på 0,5 meter.

3.5 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for bygninger og utomhus, jf. den til enhver tid gjeldende forskrift.

3.6 Anleggsperioden

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge-, sprenging- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal være utarbeidet og godkjent miljøoppfølgingsplan (MOP) før arbeidet kan igangsettes. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal gjelde i anleggsfasen.

Midlertidig berørte områder av bygge- og anleggstiltak, skal revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering. Det skal ikke benyttes arter som er registrert på artsdatabankens til enhver tid gjeldende fremmedartsliste.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Utnyttelsesgrad er påført plankart som maksimalt tillat %BYA.
- b) Høyder for ferdig planert terreng er oppgitt i koteverdi på plankartet.
- c) Høyder på bebyggelse regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det må ikke bygges nærmere kommunale VA-anlegg enn 4 meter.
- e) Enkeltelementer som tekniske konstruksjoner (luftkanaler, mv.), kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde.
- f) Bebyggelsen skal ha en god form og materialbruk. Bygninger i samme område må ha en helhetlig og harmonisk utforming med hensyn på takvinkel, farger, materialbruk, uteareal, mv. Anleggene skal gi preg av næringsbebyggelse i parkmessige omgivelser.
- g) Internveger og parkering inngår i formålet. Internveger og parkeringsarealer skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til overvannssystem.
- h) Det tillates ikke virksomheter som medfører at omkringliggende boligeiendommer utsettes for støy over grenseverdier gitt i «Retningslinjer for støy i arealplanlegging».

- i) Gulvnivå i første etasje skal ikke være lavere enn kote +68. Kravet gjelder ved oppføring av ny bebyggelse.
- j) Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til lagring.
- k) Områdene kan deles opp etter søknad. Ved fradeling må tinglyste rettigheter for adkomst og annen teknisk infrastruktur være sikret, der det er aktuelt.

4.1.2 BKB1-BKB4, BKB6-BKB7, BKB9-BKB10

Innen området tillates etablering av næringsbebyggelse knyttet til industri, lager og kontor.

Maks tillatt BYA: 60%

Maks egenhøyde topp tak: 12 meter

4.1.3 BKB5 og BKB8

Innen området tillates etablering av næringsbebyggelse knyttet til industri, lager og kontor.

Maks tillatt BYA: 60%

Maks egenhøyde topp tak: 15 meter

4.1.4 BKF

Innen området tillates etablering av næringsbebyggelse knyttet til industri, lager, kontor og forretning.

Maks tillatt BYA: 60%.

Maks egenhøyde topp tak: 12 meter

4.1.5 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Innenfor området skal det etableres en pumpestasjon. Bygningen er offentlig. Byggegrensen er samsvarende med formålsgrense. Maks høyde er 5 meter til overkant tak.

4.1.6 Støy

For etablering av virksomhet som genererer støy, skal det foreligge støvvurdering og forslag til aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle veganlegg skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegmyndigheten. Tilpassing til eksisterende terreng skal gjøres med gode overganger, og god utforming for eventuelle fyllinger og skjæringer. Beplantning og revegetering skal opparbeides samtidig med veganlegget. Vegene skal ha fall mot avløp for avrenning til overvannssystem. Sammen med teknisk plan skal det være dokumentert gode grunnforhold, eller dokumentert tiltak for sikring og utskifting av masser.

4.2.2 Kjøreveg (o_SV1 - o_SV5)

Vegene er offentlige, og omfatter planlagte og eksisterende veger.

4.2.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Gang-/sykkelvegen er offentlig. I arealene inngår gang- /sykkelveg og skulder. Veien skal etableres med ensidig fall mot annen veggrunn.

4.2.4 Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)

Gangvegen er offentlig.

4.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

I arealene inngår fyllinger, grøft og skjæring. Arealene er offentlige. Områdene skal revegeteres og utformes til bruk for overvannshåndtering.

4.2.6 Kollektivholdeplass (o_SKH1-o_SKH2)

Kollektivholdeplassene skal være offentlige og universelt utformet.

4.2.7 Leskur /plattformtak (o_SP)

Det skal oppføres et leskur. Leskuret er offentlig.

4.2.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtraséer (o_SKF)

Området er offentlig og skal benyttes til gang- og sykkelveg.

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blå/grønnstruktur (o_GBG)

Det skal ikke foretas inngrep i myra som forringer myras naturlige tilstand. Naturlig terreng og vegetasjon skal beholdes. Der terrenget bearbeides i grensen til myr, skal det etableres bratte kanter mot myra. Foten skal være innenfor bygge- og anleggsområdene.

Det skal ikke etableres anleggsveier eller deponi- og riggområder i myrområdet.

4.3.2 Naturområde (o_GN)

Områdene er regulert til offentlig område for grønnstruktur. Innenfor området tillates det ikke inngrep i terrenget. Inngrep for å ivareta hensyn til friskt og rasfare er tillatt.

4.3.4 Turveg (o_GT)

Innenfor området kan det etableres turveg med enkel standard som egner seg for gange og sykling. Turveien skal være 2 meter bred. Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep ved opparbeiding av turvegen.

4.3.5 Vegetasjonsskjerm (o_GV1-o_GV2)

Naturlig terreng og vegetasjon beholdes, og skal skjøttes som vegetasjonsbelte.

4.3.6 Vannspeil (o_GVS)

Inngrep i vannet eller endring av vannstand tillates ikke. Kantsonene skal bevares.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL §§ 12.6 og 11-8 a)

5.1.1 Hensynsone flomfare (H320)

I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av beregnet 200-årsflom, skal det foreligge faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerhet og beredskap ivaretas i plan- og byggesaker. I uregulerte områder eller der det ikke tidligere er dokumentert sikkerhet mot flom, skal dette gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinjer «Flaum og skredfare i arealplanar», samt byggt teknisk forskrift (TEK17) eller tilsvarende retningslinjer av nyere dato, skal legges til grunn for planleggingen. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal dette være etablert før byggingen kan igangsettes.

Ved utbyggingstiltak i hensynssonen skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom og at det er innarbeidet tilstrekkelige avbøtende tiltak for å redusere risiko ved flom.

Ved etablering av konstruksjon eller lignende over/under bakken, skal det dokumenteres at fundamenteringen er gjort på en tilfredsstillende måte som ivaretar konstruksjonens krav til sikkerhet.

5.1.2 Hensynssone høyspent (H370)

Innenfor område angitt som hensynssone H370, tillates det ikke oppført bebyggelse.

5.1.3 Faresone ras og skred (H310)

Faresonene viser aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. NVEs retningslinje 2011:2 eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

5.1.4 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke fysiske tiltak eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå..

5.1.5 Hensynssone støysoner (H210 rød sone og H220 gul sone)

- a) I området markert som rød støysoner (H210), kan det ikke oppføres støyømfintlig bebyggelse.
- b) I området markert som gul støysoner (H220), må det gjøres støyreducerende tiltak på fasader for støyømfintlig bebyggelse.

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (PBL §§ 12-6 og 11-8 c)

5.2.2 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Det skal tas hensyn til naturverdier ved skjøtsel og tiltak. Innenfor hensynssonen tillates tiltak som inngår i lokal overvannshåndtering, nødvendige kommunaltekniske tiltak og tiltak for å redusere flomfare.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før oppstart av arbeid

6.1.1 Tiltaksplan

Før oppstart av arbeid, skal det foreligge vedtatt tiltaksplan for håndtering av svovelholdige masser. Tiltaksplanen skal godkjennes av Statsforvalteren. Tiltak skal følges opp i søknad om tillatelse til tiltak.

6.2 Ved søknad om tiltak

6.2.1 Foreliggende dokumentasjon

- a) Ved søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram (MOP). Planen skal utarbeides i samsvar med Norsk Standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. MOP skal omfatte hvordan tiltak i anleggsfasen og permanent fase skal bidra til å opprettholde vannmiljø og god vannkjemi, med særlig vekt på å hindre forurensning til Moelva. Ved åpning av vannveier skal det sikres god og ren avrenning til disse. MOP skal vise behov for etablering av midlertidige og permanente renseløsninger, eventuelt andre tiltak for å unngå negativ påvirkning. Det må sikres at grunnvannet ikke forurenses av næringsvirksomheten. MOP skal også inneholde beredskapsplan for hendelser med mulig akutt forurensning. Kartlegging av fremmede arter og risikovurdering skal utarbeides som del av MOP.
- b) Der dyrka mark fjernes, skal plan for flytting av jorda være godkjent før tillatelse til tiltak blir gitt og anleggsarbeid er startet.
- c) Det skal foreligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser og eventuelle tiltaksplaner for delområdene og tilstøtende vegareal.

6.2.2 Bebyggelse- og anleggsområde

Før igangsetting skal nødvendig tiltak for å hindre sur avrenning for sulfidholdige bergarter til Moelva være gjennomført.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Bebyggelse- og anleggsområde

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal interne samleveier, tilhørende sykkel- og bilparkering, løsning for myke trafikanter og adkomst til det enkelte delområde være ferdig opparbeidet.

Krav til parkering skal være oppfylt før det gis brukstillatelse.